

石库门中的研究谱系

历史如流飞逝，却又从不简单重复，因此留给了我们一种叫做“石库门”的文化遗产。它外观简简单单，入口通常采用乌漆木门扇和石料门框，据说因沪语“石箍门”中“箍”与“库”近音，故名石库门。上海无疑是中国最富“都市气派”的城市，作为一种上海里弄的早期居住类型，石库门伴随着城市的高速发展与跌宕起伏，经历过一段坎坷的岁月，在那印记斑驳的砖墙上记录着岁月的故事和生命密码。今天，推开黑漆大门，面对我们的，大多是无尽的深思和一个个苦涩的微笑。

较为系统地进行里弄建筑实录的研究最早出现在1933年（民国22年）《中国建筑》第9期上——《东北大学建筑系李兴唐绘里弄建筑设计》、《里弄建筑》、《里弄建筑图案十五帧》三篇论文构成了里弄建筑价值研究的先声。同年，陈炎林编著的《上海地产大全》从上海土地利用制度、建筑控制策略入手，进行了基于租界建筑管理的深入剖析。也是这一年，《申报·建筑专刊》（以下简称《专刊》）集中发表了多篇讨论里弄居住环境与质量的文章。《专刊》于1932年12月5日发刊，终刊于1935年12月24日，所刊载的文章虽十分简短、概要，却反映了当时建筑界突出的问题与市民迫切的需要。1933年7月4日的《专刊》刊登署名海声的文章《建筑师应改善亭子间阁楼等建筑，不容二房东越俎代谋》，此文是声讨二房东肆无忌惮牟取暴利的檄文，也是较早提出里弄居住质量急需改善的文章。7月25日，大荒在《专刊》发文《为平民打算！为资本家打算！提议建造平民公寓》，通过引介欧洲公寓房屋，倡导资本家投资、平民受益的新居住类型，以疏解里弄居住的超高密度。8月1日《专刊》又刊登古健所撰《里弄房屋的改良》，更为具体地从卫生、防火、垃圾处理、亭子间改建等方面提出实施目标。石库门里弄大多采用砖木结构，由于当时经济与技术水平的限制，品质得不到保证，需要经常维修。到了1934年，国内经济危机逐步达到顶峰，至1937年抗战爆发，对危机四伏的中国而言，上海租界是一个安全系数较大的孤岛，因此里弄变得更加拥挤不堪，使用状况迅速恶化。这种情况进一步刺激了新的住宅形式涌现。随着施工技术和钢筋混凝土材料的发展，加之上海地皮昂贵，

大批房地产商纷纷将投资的目标转向高层公寓。由此看来，1934 年左右是旧式里弄快速衰落、退出历史舞台的一个时间分水岭。到新中国成立前夕，物价飞涨的速度远远高于房租提价的速度，房东们都不愿意修房，成千上万的失业者吃饭都成了问题，根本无法缴纳昂贵的房租，大批里弄严重失修，人们无暇更无力感受这座城市的生活平静与幸福。

新中国成立后较早的近代里弄研究工作是由梁思成、汪季琦倡导，在 20 世纪 60 年代初展开的。王绍周、殷传福、黄祥鲲等人对上海和天津两地的里弄进行了基础性考察，分别于 1962 年和 1964 年写出了《上海里弄式住宅调研报告》、《天津里弄住宅调查报告》。“文革”后，天津大学 78 级研究生杨秉德的硕士论文《里弄住宅初探》对上海、天津、武汉三地的里弄住宅作了详尽的分析比较，成为新时期里弄住宅研究的发轫之作。1987 年，上海科学技术文献出版社发行了王绍周、陈志敏编著的《里弄建筑》；1993 年，中国建筑工业出版社出版了上海市房产管理局副总工程师沈华主编的《上海里弄民居》；1997 年，上海人民美术出版社推出了罗小未、伍江编写的《上海弄堂》。这些书对上海的里弄建筑进行了完整系统的搜集和梳理。此外，王绍周的《上海近代城市建筑》、郑时龄的《上海近代建筑风格》等书中，也有相当篇幅对上海里弄进行了介绍与分析。2004 年，上海科学技术出版社出版了范文兵的博士学位论文《上海里弄的保护与更新》。上述著作都是里弄研究者宝贵的基础文献。

在探讨上海的都市文化、日常生活或者公共制度等问题的基础上，学术界对里弄的研究蓬勃开展，成绩斐然，成为近十几年出现的上海研究热潮中的一支有生力量。同济大学王霄汉的硕士论文《市场经济下的里弄住宅改造问题研



步高里全景



弄堂近影

究》（余敏飞指导，1993年），从城市经济学角度，研究了里弄改造中的经济运作和土地利用方式；同济大学刘家仁的硕士论文《现状与取向——上海居住生活研究》（余敏飞指导，1997年）从历史文化保护的角度，对里弄中蕴含的独特文化进行了探讨；同济大学金可武的硕士论文《里弄五题——对里弄居住形态的历史分析》（常青指导，2002年），对里弄的分布、形态、

演变、保护等方面进行了研究，对某些不明问题给予了澄清和释疑；上海交通大学陈喆琪的硕士论文《上海里弄中的场所研究》（林峰指导，2007年），从场所的概念出发，研究了里弄空间的构成、特点及延续的可能性。

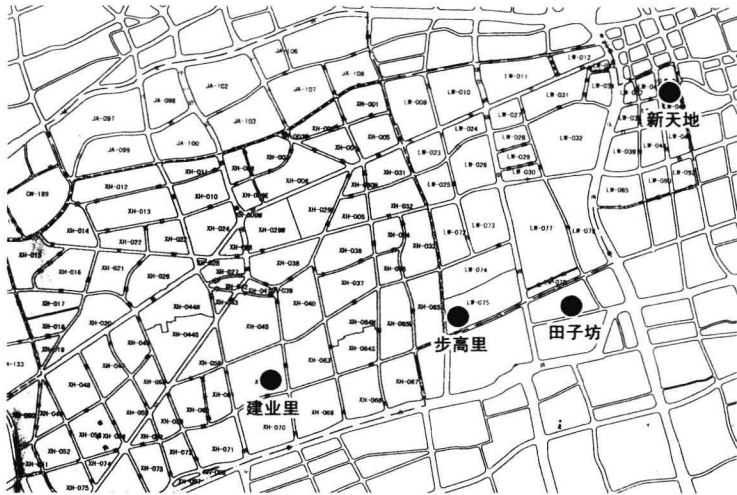
比较而言，针对单一个案的深度剖析有助于将时代背景与个体的记忆碎片交织在一起，属于里弄研究的“节骨眼”，遗憾的是成果较少，“小社会”显然需要更多的研究范例。这里要提到四本著作：张伟群的《上海弄堂元气——根据壹仟零壹件档册与文书复现的四明别墅历史》（上海人民出版社，2007年）；魏闽的《复兴“义品村”——上海历史街区整体性保护研究》（东南大学出版社，2008年）；上海章明建筑事务所的《老弄堂建业里》（上海远东出版社，2009年）；朱健刚的《国与家之间——上海邻里的市民团体与社区运动的民族志》（社会科学文献出版社，2010年）。张伟群聚焦于一条弄堂，通过对大量相关珍贵史料的深入挖掘与整理，为上海历史建筑的研究开辟了一条新路，树立了一个成功的典范。魏闽立足于对一个实施中的保护整治项目的长期跟踪，综合探讨了历史中心区“整体性保护”问题。《老弄堂建业里》汇聚了拆迁改造前的历史图档、测绘图纸，是为数不多的对单个石库门弄堂的实录研究。朱健刚在2000年至2001年，扎根一个叫平民村的上海里弄展开田野调查，其著作以翔实的一手资料分析了里弄邻里公共空间的建构，及邻里

空间发生互动、交往和认同的主要动力，展现了新颖的日常生活观察角度，是上海里弄社区研究方面在人类学与民族志领域的突出成果。

有趣的是，上述著述的研究对象均与本书不同。四明别墅是新式里弄；义品村为独立式花园住宅；建业里虽为石库门里弄，但其成书实为“拆落地”前的一次“立此存照”，故与前两者相比，重点仍是物质层面的空间记录；平民村部分地段接近棚户区，现已拆除，且该书在专业范畴上与建筑学视角差异较大。本书将立足于石库门里弄历史建筑，对历史环境、建筑类型、生活空间的演变进行进一步的微观分析，接触更有代表性的底层民众，展现普通人群的生活细节，是对中国城市遗产保护进程中最为重要的居民生活改善问题进行一次局部探索，希望从个案中找到具有普遍性的借鉴。

聚焦于步高里尚基于以下原因：在上海一百多年的城市建设所形成的特色风貌中，石库门里弄建筑是兼容并蓄的代表，由于近十几年房地产开发迅猛发展，大片里弄被夷为平地，留下的则大多因建筑和设施陈旧而成为繁华都市中心的边缘地带，怎样保护这份珍贵的遗产逐渐开始得到各方的关注。从建筑与环境的质量来看，步高里盘踞在法租界，具有鲜明的中西合璧建筑之特性，几为孤例的牌坊入口高低错落，弄内屋脊连绵起伏，马路两边是有着粗壮树干和巨伞般树冠的法国梧桐，保持了浓厚的“上只角”腔调，建筑群体的科学与艺术价值突出。步高里又称勃艮第之城，她成为了展现原汁原味的石库门文化的景观典范，就像一枚多面切割的钻石，终于捕捉到了太阳的光线。

2009年5月，借“世博会”的巨大影响，首场世博上海区县公共论坛在卢湾区^①举行，主题是“上海石库门遗产保护与文化遗产”。论坛提到了目前上海采用的三种石库门改造



四个代表性改造类型的位置图

^①2011年6月，上海市原黄浦区、卢湾区两区建制撤销，设立新的黄浦区。本书为叙述方便，涉及相关历史地名处，仍沿用卢湾区的称谓。



CITÉ BOURGOGNE



步高里错落有致的屋顶

弄，是因为在时代的剧烈动荡中有所归属，一定时期内固守了自身的尊严和信仰。它不是孤立的个案，可以说，如果错过了步高里，不仅错过了一个优秀的石库门里弄，更错过了全面认识上海建筑文化与日常生活的一个机会。

2008年盛夏，我们因为偶然的机缘第一次走进步高里。这座弄堂刚刚大修一新，红褐色的砖墙在太阳光下晃得耀眼，券门下挂着盆栽吊兰，弄内安静、整洁，犹如铺着地毯的客厅。走过一道道石库门，就感觉坐在小板凳上摇着蒲扇聊天的老阿姨们不断用眼角余光打量着我们，这里显然已经建立了一种领域感，成了一个“可防卫空间”。这种生活状态与通常五方杂厝的弄堂不同，事实上也是步高里整修后特定时间的“非常态”，但令人记忆深刻。其后，我们又无数次来到这片弄堂，看着出入其中的那些似乎熟悉而又陌生的鲜活面庞，禁不住好奇：八十年来，怎样的风风雨雨才成就了今天我们眼中的步高里？步高里是如何在周围一阵阵推土机的轰鸣声中，在这个不同力量小心翼翼地寻找各自利益制衡点的“场域”中，争取和保护自己的权益、顽强地生存下来的呢？居住改善模式是怎样的一种模式呢？它能否代表上海里弄建筑未来的发展方向？这些疑问使我们对步高里产生了浓厚的兴趣。

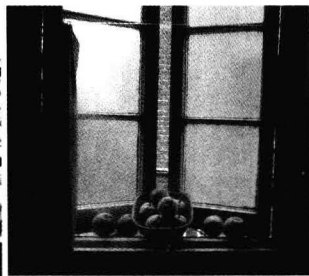
模式——商业开发模式、商居结合模式和居住改善模式，前两者的代表为新天和田子坊，后者的领衔主角就是步高里。随后，同济大学的常青教授又在这三种后面添加了一个“建业里模式”，并将“居住改善模式”改称为更宽泛的“文保模式”。^①

2007年，因为抢抓世博机遇，步高里进行了自上而下的大规模综合整治工程，使居民在城市的大事件中得到了实实在在的好处。步高里之所以成为上海罕有的质量高、风貌完整的石库门里

^①常青. 旧改中的上海建筑及其都市历史语境. 建筑学报, 2009 (10): 23~28

1

勃艮第往事



向外望



家庭工业社的各类产品广告

为什么是巴黎？

今天，假如与人聊起“上海往事”，恐怕没人会跨过租界时期去谈论那北宋时有“小杭州”之誉的青龙镇^①，也不太会有人去称颂那明清时“衣被天下”^②的“江南之通津，东南之都会”^③。即便真的提及那个封建小农经济背景下的传统商业市镇，也会称之为“老城厢”，仿佛那不是真正的上海。大多数人都乐于让追忆的思绪徘徊停留在20世纪二三十年代的黄浦江畔和霞飞路上，并能够说出一连串旧上海的别称，如不夜城、十里洋场、冒险家的乐园以及东方巴黎等。这个充满“集体记忆”的怀旧现象，一直是讨论上海城市问题时的热门话题之一。

纵观海内外，历史上被贴上“东方巴黎”标签的城市并不止上海一个。比较有名的还有罗马尼亚首都布加勒斯特、黎巴嫩首都贝鲁特（又称“中东巴黎”）、匈牙利首都布达佩斯（又称“东欧巴黎”）。此外，还有“南美巴黎”布宜诺斯艾利斯和“小巴黎”蒙特利尔。贝鲁特和蒙特利尔与上海一样，都曾是法国的租界或殖民地。

究竟是什么人、在何时何地、通过什么方式第一次把“东方巴黎”这个雅号送给了上海？我们不得而知。很多时候，类似的城市别称往往只是演说家的即兴妙语、文学家的神来之笔，不一定经得起严格的推敲，也不足以作为学术研究中的确凿佐证。但是既然上述这些城市都得以与巴黎攀亲道故，一定有着某些相似的特质。而更令人感兴趣的是，在上海建立租界的并不只有法国，还有英国与美国，何以上海能获得并流传至今的“浑名”是东方巴黎，而不是东方伦敦、东方纽约或者东方芝加哥呢？

同济大学的孙施文教授也在博客中提出过相似的问题，并作了一段阐述与推测。他认为

①青龙镇为唐华亭县治下市镇之一，地理位置优越，日益繁盛，北宋时被称为“小杭州”。

②明清时，松江府辖境成为全国最大的棉纺织业中心，布匹行銷全国，远销海外。

③17世纪末，清廷在上海设海关。乾隆以后，清廷放松沿海贸易，上海口岸迅速发展成为全国最主要的贸易港口之一。语出嘉庆《上海县志》。



梧桐树下的原法租界

为伦敦与巴黎相比在文化影响力上处于劣势，人们更乐于将后者作为赞美某个城市的类比对象。同时，由于种种因素，国人也相对更容易认同和接受法国文化而不是英国文化；当时上海的国际地位及文化氛围，也颇有几分巴黎的神韵。从两界的城市风貌来看，英租界并没有多少类似伦敦的地方，法租界则极具巴黎的情调。^①

公共租界与法租界之间发展不平衡，这从两个区域景观品质的明显差异可以看出来。公共租界沿江的外滩建筑尽管更加气势宏伟，而租界深处尤其是居住区却显得杂乱无章；法租界则以其界内优美的城市形象体现出了“法国人的艺术情趣”和“将法租界建成一座典型的法国城市”的意愿。^② 有法国学者指出，其原因乃在于“工部局的事务由公共租界当局自行处理，公董局的行政则直接受制于远在巴黎的法国当局；英美推行的是自由资本主义，而法国崇尚的是 1789 年大革命以来共和政治的文化价值观，在实行中央集权的同时坚持整体利益原则”。^③虽然赚钱几乎是所有外国人来到这个乐园的共同追求，但是工部局和公董局的董事们在谋取自身利益的同时，在城市建设上却有着不同的目标追求和管理手段。

在那个时代，如果说外滩的万国建筑博览会像一道长卷式布景撑起了大上海的门面，而市内鳞次栉比的里弄建筑是十里洋场霓虹灯后最厚重的衬托，那么法租界的城市面貌，尤其是其西区的宜人环境，则完全有资格作为这座“远东第一大城市”中有品位

①见孙施文的博客《上海租界，说不尽的话题》。

②唐方。都市建筑控制：近代上海公共租界建筑法规研究。南京：东南大学出版社，2009.4 页

③白吉尔著，王菊、赵念国译。上海史：走向现代之路。上海：上海社会科学院出版社，2005.3 页

的城市生活空间之代表。

在邢建榕先生的一篇文章中，称日本作家横光利一曾经认为上海“简直就是‘东方伦敦’”，并引用了他的一句话：“在我见识过的都市当中，除了上海，我想恐怕再也找不出可以与伦敦相匹敌的大都市了。”^① 经查知，此语出自横光利一的随笔集《感想与风景》中《静安寺的碑文》一文。在这句话后面，横光接着说道：“抵达巴黎后，依然浮现在我脑子里，让我最感兴味并且难以忘怀的，仍是上海。在这座都市里，既有伦敦的影子，也有银座、巴黎、柏林的影子，恐怕连纽约的影子也可以找到。”^② 全文除此处出现两次“伦敦”之外，再无别的相关论述，更未出现“东方伦敦”一词。因此，凭此话就推论横光认为上海是“东方伦敦”，似不足信，不过它却从另一侧面折射出，无论物质还是精神层面，上海都是一座多元化、充满梦幻的城市，否则不会让人如此遐想联翩。

在1934年2月6日的《申报·建筑专刊》中又有文章提及：“上海市众称东方的巴黎，新大陆的纽约，这是暗射上海市的趋势，在过去一年里，建筑事业的确有迅速的发展……”^③ 1935年出版的英文版《上海指南》第一章开篇，即以排山倒海之势写道：“上海！上海，世界第六大城市！上海，东方的巴黎！上海，东方的纽约！”当中国的近代城市初露曙光之时，上海不再犹豫，迅速抓住机会，如红日跃出地平线，喷薄而出。它的名字之响亮足以与巴黎、伦敦、纽约媲美，展现出大量蕴含的机遇与强劲的发展势头。

乐观的房地产业

众所周知，20世纪二三十年代是近代上海经济最繁荣的阶段。步高里开发建设的1930年，两租界的建筑投资额达到一个顶峰。1931年，也就是步高里开始招租的那年，房地产交易总额高达1.8亿元，创下上海房地产市场有史以来最高纪录。^④

近代上海从开埠到抗日战争爆发前，由于人口的增长、经济与城市的发展等因素，地

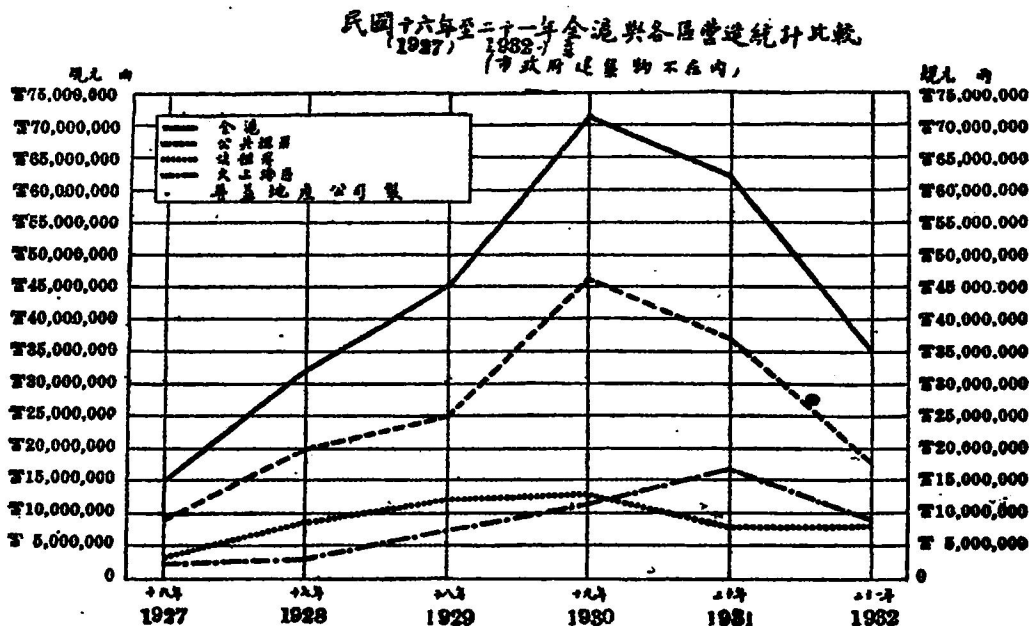
① <http://202.136.215.236/Blog/blue/Article.aspx?id=98&user=xjr7007>，访问日期2010-11-21。但在笔者所见到的两个版本的译作中，“大都市”均作“大都会”。

② 版本一：横光利一·感想与风景·李振声译·桂林：广西师范大学出版社，2005.29页

版本二：横光利一·感想与风景·李振声译·海口：南海出版公司，1998.39页

③ 杨德惠·一年来上海的建筑与地产·申报，1934年2月6日增刊第九版

④ 《上海房地产志》编纂委员会编·上海房地产志·上海：上海社会科学院出版社，1999。见其中第二篇“私营房地产业”之第一章“房地产市场”。



1927~1932 年全沪与各区营造统计比较表

产价格总的趋势是直线上升。若干年内，地产价格宽幅波动，主要归因于“资金在上海的过度集聚及以后的离散”^①。

1934年10月30日《申报》增刊第五版登载了枕木所撰的《十年来上海租界建筑投资之一斑》，文章在阐述1925~1934年租界建筑投资“蓬勃上涨”的原因时分析道：

“查上海建筑事业之所以能发达如是，考其原由，当由于上海中外银行及信托公司、保险公司将所有全国资金，自农村中吸收而来，日增无已，而彼辈之握此巨款者，鉴于公债、标金、纱布交易之不稳定，除投资于地产建筑外，更无他法，故上海之建筑事业如是发达，为农村经济破产、都市畸形发展中之必然趋势，且以地价高贵，故建筑物之日趋于高升层次，更有必然之理矣。”

由于上海租界的相对稳定和金融业的日渐发达，大量海外与国内的游资涌入这片乐土；还有一些如军阀、政客及内地迁入的富商豪绅等携巨资来此者，亦欲投机牟利其中——房地产以及证券是他们主要的投资选择。1926~1934年间，仅上海各主要外商房地

①杜恂诚. 收入、游资与近代上海房地产价格. 财经研究, 2006, 32 (9): 31~39

产公司就通过发行公司债吸收了游资 7669 万元。^①

同时，受到 1929~1933 年的世界性经济危机影响，欧美国家向远东实行倾销政策，建筑市场各类滞销的建筑材料被大量倾销到上海，这也为游资找到了一条出路，进一步刺激了上海房地产业的繁荣发展。于是乎，投资商们热情高涨，对未来充满美好期冀。

在普益地产公司 1930 年 6 月出版的《上海地产月刊》中，一篇题为《上海之将来》的文章展望美好前景：

“本埠报纸对于上海前途之可能性，愈趋认识之途径。当地某报关于地产问题著社论一篇，其结句有云：‘上海之地产不独现在，即于将来仍当继续为远东最佳投资之一种。至若政局变迁，金融紊乱，恐将来仍所不免。但决不至影响地产也。’此论文适于南京外交部正式宣布组织收回租界筹备委员会后数日始行刊登^②。综之，上海之实力较诸其政治地位，尤觉根深蒂固，关系重要。盖其基础乃在彼对于扬子流域及上海一埠二万万居民之经济上的价值。而上海又为世界交通上唯一之商埠焉。

“毋怪乎美国旅馆业之巨擘司达拉旅馆 (Stattler Hotel) 之从事于调查上海状况，以资发展也。试观法租界本年四月廿四日之户口调查报告，则更无骇怪之余地矣。按法租界户口一九〇〇年外人只有六百二十二，今竟达一万二千九百二十二。而华人则由九万一千六百四十六人加至四十二万一千八百八十五人。依此类推，上海市之发达固属当然矣。

“上文所引之社论有句云：‘彼以治外法权不久即须取消，深恐影响上海前途，以致抱悲观态度者，今当幡然悟其观念及预测之误而改弦更张矣。’诚确论也。”^③

文中内容不免有夸大溢美之辞，甚至不排除有王婆卖瓜之嫌，毕竟该刊物为地产公司发行出版，但仍足见时人在政治、经济、人口等局势方面所抱的乐观态度，故如此畅想未来亦无可厚非。

①张仲礼，陈曾年. 沙逊集团在中国. 北京：人民出版社，1985. 119. 转引自杜恂诚. 收入、游资与近代上海房地产价格. 财经研究，2006，32（9）：31~39

②1928~1931 年，南京政府展开了解决不平等条约、收回治外法权的一系列外交交涉和谈判，先后收回了一些租界、租借地和租界法院的主权。但与英、美、日等国关于上海领事裁判权的谈判一直没有结果。1931 年 6 月，中英、中美一度协议上海保留领事裁判权 10 年，但“九一八”事变爆发，取消领事裁判权的谈判被搁置。——笔者注

③上海之将来. 上海地产月刊，1930 年 6 月. 普益地产公司. 上海图书馆：J-0039

不断扩大的法租界

自 1849 年设立之后，法租界于 1861 年、1900 年、1914 年三次进行了扩张。步高里的基址就是在第三次扩张中被划入法租界领地的，那时陕西南路和建国西路刚刚筑成不久。

1. 三次扩展

陕西南路于 1911 年修筑，初以已故的上海著名德国外科医生埃里希·宝隆（Erich Paulun）的名字命名，叫做宝隆路（Avenue Paulun）；1915 年以比利时国王名改称亚尔培路（Avenue du Roi Albert）；1943 年租界被收回，更名咸阳路；1945 年改今名。建国西路于 1912 年修筑，初名打靶场路（Rue du Champ de Tir），又名靶子路（Route Range）；1920 年以旅沪法侨名改称福履理路（Route Joseph Frelupt）；1943 年租界收回后更名南海路；1946 年改今名。

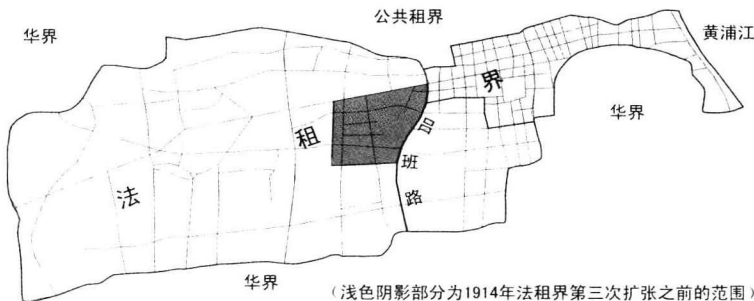
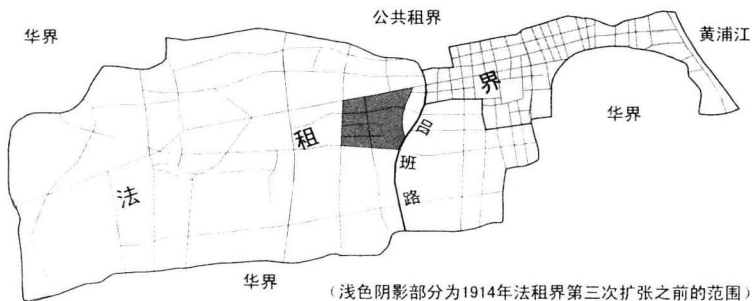
这两条路都是公董局越界辟筑的。越界筑路是租界扩展的另一种方式。法租界自 19 世纪 60 年代从上海县城西门至徐家汇筑成军路后，越界筑路的数量日渐增长，直到 1925 年才基本被遏制。1900~1913 年，公董局越界筑路达 20 条。^① 因此 1913 年，当法国公使康德正式向北洋政府外交部提出法租界外马路警权问题时，其实就是要北洋政府承认法租界扩张的既成事实。

1914 年 4 月，外交部江苏交涉员杨晟同法国驻沪领事甘世东（Goston Kahn）签订关于法租界外马路警权协定十一条，规定以法租界公董局驱逐在法租界活动的革命党人为条件，给予其在“法租界以西之地址：北自长浜路，西自英之徐家汇路，南自斜桥、徐家汇路沿河至徐家汇桥，东自麋鹿路、肇周路各半起至斜桥为止”的大片地域的警政和征税权，从而使这些越界筑路区域成为事实上的新租界。租界面积从 2135 亩扩大到 15150 亩，整整增加了 6 倍。^② 这是法租界的第三次扩张，也是最后一次扩张。

通过大范围的越界筑路进行“圈地”，然后增加路网密度与等级，并展开填充式开发建设，这就是法租界基本的城市空间发展模式。公董局曾有意向浦东发展，因触及公共租

① 《上海租界志》编纂委员会编，上海租界志，上海：上海社会科学院出版社，2001。总述

② 《上海租界志》编纂委员会编，上海租界志，上海：上海社会科学院出版社，2001。第一篇“区域人口”，第一章“区域”，第三节“租界扩张”



公董局只准造西式建筑的范围

上:1914年划定只准造西式建筑的范围

下:1920年划定只准造西式建筑的范围

策略带来的变化。

第二次扩张之后，公董局便开始加强对西区建设的管理，规范西式建筑范围，严控中式建筑的建造。1900年，公董局规定除非领事同意，从嵩山路起，及其西面租界扩充区内任何新建建筑，都必须按照欧洲习惯用砖石建造，而且至少要在房屋底层上有整整一层楼，绝不允许建造用木材或土墙建造的简陋房屋。后因一些华人业主反对，1910年底公董局取消了在嵩山路以西禁造中式房屋的禁令，但要求仍按照欧洲习惯，用砖头和石块建造。^②

第三次扩张以后，大片的田地村野划入法租界，导致人口密度大为下降。以1915年

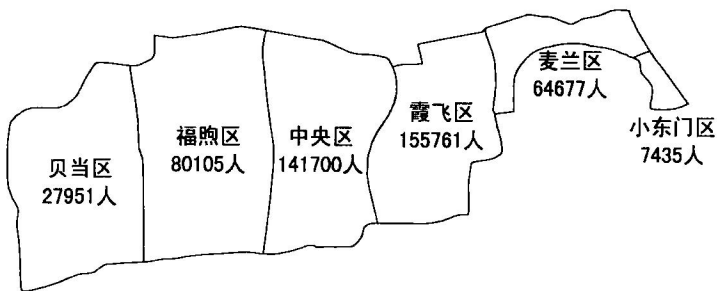
界利益，受其阻挠未成。而北部又有公共租界，只有西、南两面有空间。由于徐家汇为法国天主教在华的主教区，所以向西发展成为其主导方向。^①

到1918年左右，法租界建筑区域已扩展到了吕班路（今重庆南路，筑于1889年）一段。此后大致以重庆南路为界，其西侧建造的居住建筑之密度与质量，较之东侧有了明显不同，建筑分布疏朗开阔，其中少见“石库门里弄”，而“新式里弄”和“花园里弄”占了绝大多数。这就是公董局调整城市发展

① 车振宇，近代上海法租界空间扩展及其驱动力分析，中国历史地理论丛，2008，23(4)：23~32

② 《上海租界志》编纂委员会编，上海租界志，上海：上海社会科学院出版社，2001。第五篇“管理”之第四章“房地产和建筑管理”第三节“建筑管理”

与 1910 年相比,从 54 人/亩下降到 10 人/亩。^① 总人口数增长不多,其中华人人口由 114470 人增加至 146595,上升 28%;外侨人口由 1476 人增加至 2405 人,上升 63%。^② 法租界的城市发展策略开始调整,即以高品质的



1936 年法租界各区人口分布

的居住社区为主要目标进行开发。1914 年,公董局决定在顾家宅公园(今复兴公园之雏形)周围由辣斐德路(今复兴中路)、华龙路(今雁荡路)、金神父路(今瑞金二路)和宝昌路(今淮海中路)形成的四方形区域内只准建造西式房屋。1920 年,工务委员会又建议:北以霞飞路(今淮海中路)为界线,南以广慈医院(今瑞金医院)北面围墙为界线,西面从金神父路西边处开始量出 100 米的一个区域,东面从吕班路东面一侧起划出一块四方形地带内,只准建造西式建筑。1921 年,公董局决定,在租界内一些主要道路上申请建造中式房屋的营建许可证,只有其门面采用西式式样才可批发。到 1938 年,公董局更是拟订了一个整顿及美化法租界计划,即将整个租界划分为几个拥有不同建筑类型的区域,包括一个高档住宅区和若干专造洋房的空地,防止所谓不美观、不卫生的里弄房屋侵入。

正是这一系列城市发展策略的推进,才造成了吕班路东西两侧城市肌理如此显著的区别。据统计,到 1936 年,法租界已达 47 万人口,六个区中以霞飞捕房区和中央捕房区的人口最多,各集中了总人口的三分之一。^③ 但由于各区面积相差悬殊,事实上人口密度仍然以法租界最初的地界麦兰区为最高,达 66 人/亩。其后依次为小东门区 54 人/亩,霞飞区 53 人/亩,中央区 42 人/亩,而福煦区和贝当区仅 19 人/亩和 8 人/亩。^④ 相应地,就有了霞飞区密集的石库门里弄、中央区大量的新式里弄以及福煦、贝当两区较多的花园住宅

①由于此时大量人口仍然集中于旧区,新区的人口密度当更低于此数。

②据《上海租界志》相关数据计算而得。参见《上海租界志》编纂委员会编,上海租界志,上海:上海社会科学院出版社,2001。第一篇“区域人口”

③《上海租界志》编纂委员会编,上海租界志,上海:上海社会科学院出版社,2001。第一篇“区域人口”之第二章“人口”,第一节“人口构成和人口规模”。

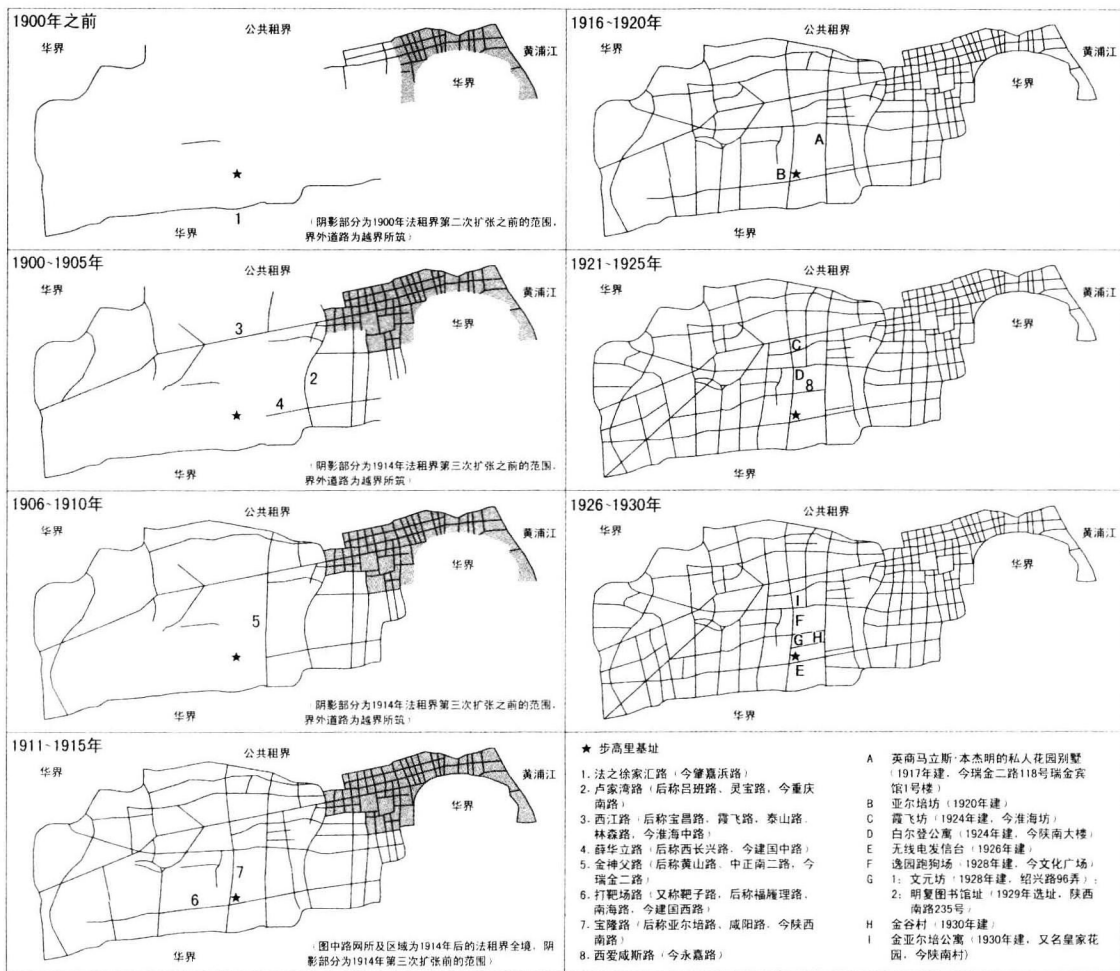
④各区面积为笔者依据法租界分区地图,参照相关数据估算所得,因此各区人口密度的数据并不十分精确,但应能反映一定的实际情况。

这样的城市面貌的呈现。

2.道路建设

让我们推近镜头，放大画面，以步高里基址为中心，从道路建设与房屋建设两个方面去勾勒步高里建成之前她的“左邻右舍”的发展状况。

宝隆路和打靶场路的路址原系田亩阡陌河浜纵横的农村，初筑时皆为煤渣路。周边村落集市远布，这里却相对荒凉空旷。基址东侧与打靶场路南侧为公董局工务处第三苗圃，



法租界路网格局(1900~1930年)